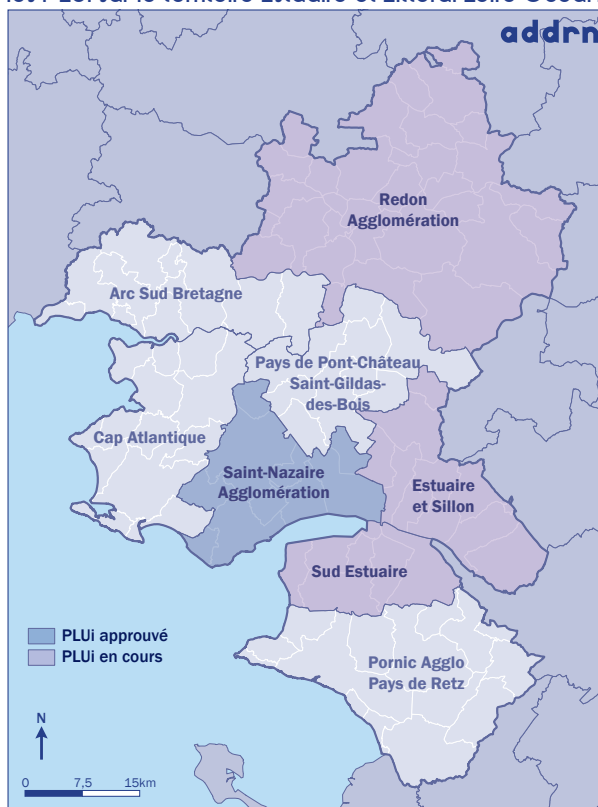


PLU intercommunal

les PLUi sur le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan



La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé [ALUR] du 24 mars 2014 porte le transfert automatique de la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme à l'intercommunalité. Le transfert prend effet de manière cyclique le 1^{er} juillet de l'année suivant l'élection du président de la Communauté consécutive au renouvellement des conseillers municipaux et communautaires.

Le prochain transfert automatique interviendra donc le 1^{er} juillet 2027 suite aux prochaines élections municipales de 2026.

Toutefois, les communes membres peuvent s'y opposer par voie de minorité de blocage dans les 3 mois précédant cette date, soit entre le 1^{er} avril et le 30 juin suivant l'année de l'élection du président de la communauté.

En cette période pré-électorale, les territoires qui n'ont pas opté pour le transfert de compétences, vont être amenés à s'interroger de nouveau sur la prise de compétence document d'urbanisme.

L'appréhension du cadre juridique dans lequel s'inscrit cette prise de décision est donc une question d'actualité à laquelle s'efforce de répondre cette nouvelle actualisation du premier « décryptage » de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.

le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme »

La communauté a-t-elle obligation de prendre la compétence PLU ?

Oui le 1^{er} juillet 2027 **sauf si** une minorité de blocage composée d'au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y oppose par voie de délibérations communales entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2027.

Si la compétence n'a pas été prise au 1^{er} juillet 2027, l'échéance se repose après chaque élection municipale.



Après chaque élection municipale, la prise de compétence est automatique. Elle intervient au 1^{er} juillet de l'année suivant l'élection du président de la communauté sauf si les communes s'y opposent en exerçant leur minorité de blocage dans les trois mois précédant le 1^{er} juillet [cf. supra].

Après le 1^{er} juillet 2027, la communauté peut-elle prendre la compétence PLU à tout moment ?

Oui, la communauté peut choisir de prendre la compétence PLU en cours de mandat, avec l'accord de ses communes membre suivant le principe de la majorité qualifiée.

D'autres compétences que le PLU sont-elles automatiquement transférées à la communauté ?

Oui, la communauté compétente en matière de PLU le devient également pour :

- L'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU), elle peut cependant le subdéléguer à ses communes membres à titre permanent ou ponctuel pour des motifs d'intérêt communal préalablement définis.
- La conduite et l'évolution de la procédure du « site patrimonial remarquable », sauf délégation aux communes concernées et à leur demande.
- L'élaboration et la modification du règlement local de publicité.
- La signature des conventions de projet urbain partenarial.

Communauté de communes d'Estuaire et Sillon [Loire- Atlantique]

11 communes - 40 000 habitants

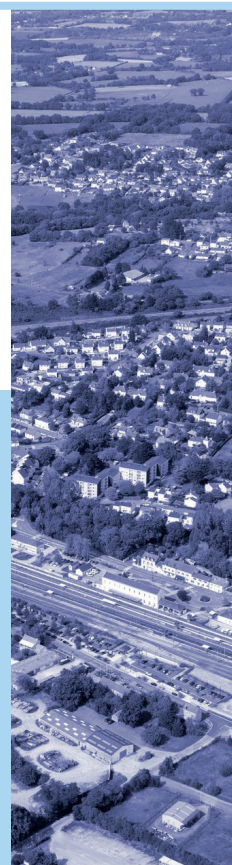
Prise de compétence PLU :
janvier 2017

Prescription PLUi :
février 2022

Une charte de gouvernance négociée en préalable à la prescription du PLUi.

à retenir Motivations de l'engagement : répondre aux défis de la transitions écologiques, énergétiques, sociétales et économiques.

Un processus de construction progressif et partagé en mode atelier a permis les expressions multiples, les débats et l'acculturation. Ce mode de faire a abouti à des règles ambitieuses.



Communauté de communes du Loir [Maine-et-Loire]

13 communes

11 300 habitants

Prise de compétence PLU :
mai 2015

Prescription PLUi : juin 2015

Un temps de réflexion amont sur la prise de compétence PLU engagé de longue date.

Une charte de gouvernance négociée en préalable à la prescription du PLUi.


Des AVAP à intégrer.

Une concertation poussée : développement d'une plateforme contributive, des élus « ambassadeurs » du PLUi auprès des habitants (distincts des élus de la commission PLUi).

L'agence d'urbanisme d'Angers impliquée dans l'élaboration du PLUi.

à retenir





**Communauté de communes
Sud Estuaire [Loire-Atlantique]**

6 communes
28 800 habitants

Prise de compétence PLU :
juillet 2015

Prescription PLUi :
juillet 2023

à retenir

Une compétence communautaire « autorisation du droit des sols » depuis 2001 et le choix de gérer 4 révisions générales de PLU communaux prescrits juste avant le transfert de compétence PLU.

Des élus intercommunaux réellement impliqués dans les révisions communales, pour assurer une acculturation aux problématiques d'urbanisme intercommunal, avant une prescription du PLUi en 2023 visant notamment à renforcer l'articulation des politiques sectorielles

**Saint-Nazaire agglomération,
la CARENE [Loire-Atlantique]**

10 communes • 120 500 habitants

Prise de compétence PLU :
octobre 2015

Prescription PLUi : décembre 2015


à retenir

Une réflexion amont à la prise de compétence très rapide. Des PLU communaux à réviser et des PLU très récents (dont la révision s'est d'ailleurs poursuivie après le transfert de compétence).

Une charte de gouvernance négociée en préalable à la prescription du PLUi : les adjoints à l'urbanisme des communes au cœur du dispositif.

Un temps de visites de chaque commune qui a permis une acculturation territoriale et créé une dynamique de groupe.

Un PLUi co-élaboré par les services de la communauté d'agglomération et l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.



La communauté peut-elle prendre la compétence PLU sans prescrire immédiatement l'élaboration d'un PLU intercommunal ?

Oui, la prise de compétence ne vaut pas prescription d'élaboration d'un PLUi. Ce sont deux délibérations distinctes.

Dès lors que la communauté devient compétente en matière de PLU, seules des modifications de PLU communaux peuvent être engagées. En effet, toute mise en révision d'un PLU communal entraîne l'élaboration du PLU intercommunal.



la place des communes après transfert de compétence

Que deviennent les procédures de révision ou de modification des PLU communaux en cours ?

Après accord entre la communauté et la commune concernée, les procédures peuvent être achevées, même si un PLU intercommunal s'engage.

En revanche, c'est la communauté qui devient l'autorité compétente pour achever les procédures, et diligenter les enquêtes publiques.

Qui délivre les autorisations d'urbanisme ?

Le maire, qui continue à exercer ses pouvoirs de police de l'urbanisme.

Quelle place pour les communes dans la gouvernance du PLUi ?

Le législateur a prévu un socle minimal de collaboration entre communes et communautés [cf. schéma], et ce, tout au long de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal. En complément, les communes et la communauté peuvent se fixer des règles de gouvernance adaptées à leur situation, qu'elles formalisent souvent dans une charte de gouvernance [cf. retours d'expérience].

questions de droit

Le PLU intercommunal peut-il comprendre des plans de secteurs communaux ?

Oui, le PLU intercommunal peut intégrer des plans de secteurs à l'échelle d'une ou de plusieurs communes membres de la communauté. Un plan de secteur couvre nécessairement l'intégralité du territoire de chaque commune concernée.

Un plan de secteur est élaboré à la demande d'une ou de plusieurs commune(s) membre(s) et nécessite l'accord du conseil communautaire (via une délibération) qui juge l'opportunité de ce/ces plan(s) de secteurs.

Même en cas de plan de secteur, le PLU intercommunal conserve un PADD commun qui garantit la cohérence du projet.



Le plan de secteur, en précisant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, constitue une des réponses réglementaires permettant la prise en compte des spécificités pour la ou les communes ayant peu de points communs avec les autres.

Le PLU intercommunal est-il plus exposé juridiquement que le PLU communal ?

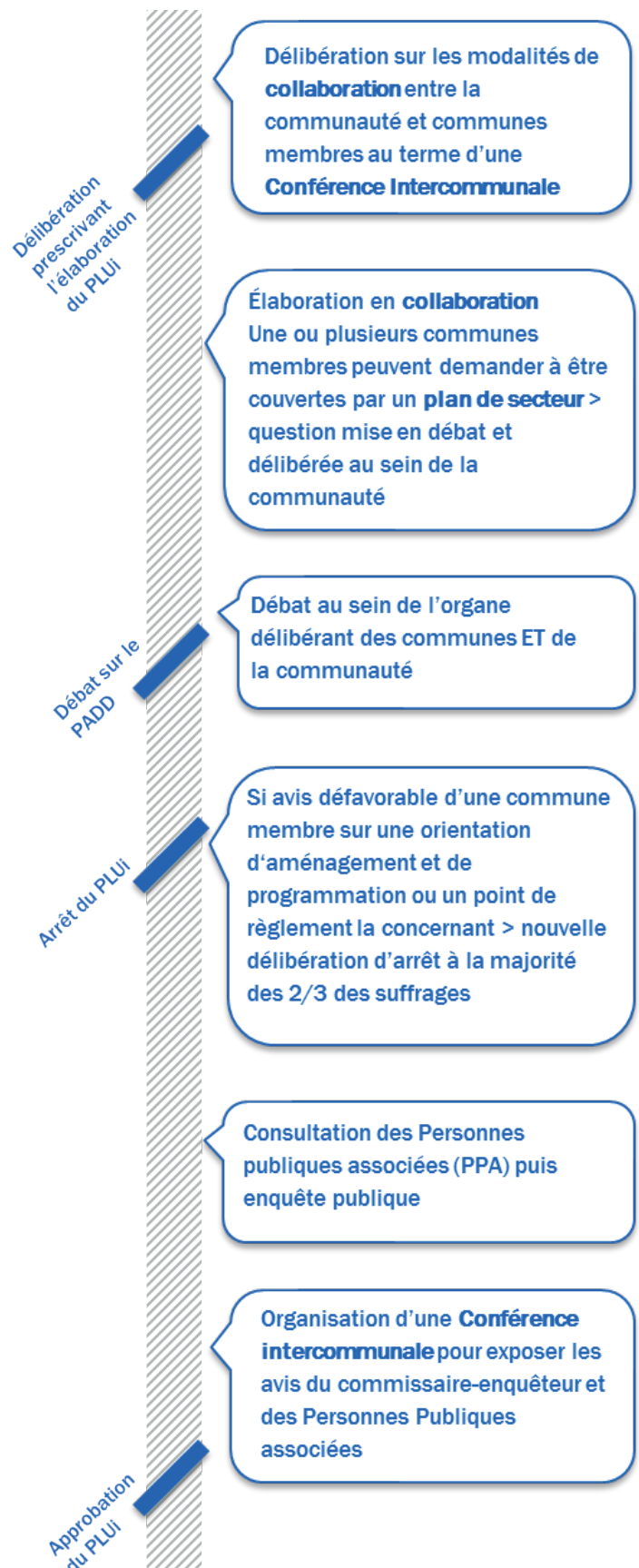
Le PLU intercommunal n'est pas juridiquement plus exposé aux risques contentieux que le PLU communal en termes de contenu et de procédure. Elaboré sur un territoire plus étendu que le PLU communal, il est en revanche exposé aux griefs d'un plus grand nombre de requérants potentiels.



Les conditions du recours contentieux en matière d'urbanisme se sont vues assez fortement encadrées par le législateur. En pratique le PLU, communal comme intercommunal, demeure cependant un objet important de recours en contentieux, toutefois très exceptionnellement suspensifs à leur applicabilité.

S'il est difficile de prévenir un PLU de tout recours contentieux, une attention particulière doit en revanche être apportée au respect des attendus du code de l'urbanisme lors de son élaboration afin de parer aux défauts de légalité externe.

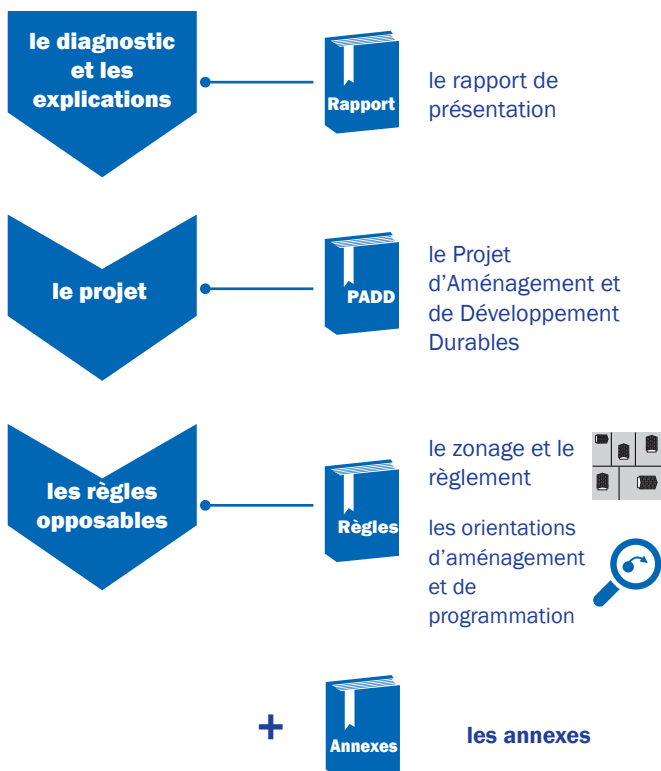
les étapes de l'élaboration d'un PLUi



les objectifs du PLU



un PLU c'est...



l'élaboration du PLU intercommunal

Le PLU intercommunal ça parle de quoi ?

Le contenu du PLU intercommunal est le même que celui du PLU communal. Le PLU a vu son contenu largement enrichi par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II et doit tendre au moins vers quatre objectifs (cf. schéma).

Nombre d'objectifs qui sont désormais assignés aux PLU, qu'ils soient communaux ou intercommunaux, réclament une appréhension a minima à l'échelle intercommunale ou du bassin de vie : réduction des obligations de déplacements, maintien des continuités écologiques... Que le PLU soit conduit à l'échelle communale ou intercommunale, son élaboration devra en tenir compte.



Le PLU intercommunal peut-il intégrer toutes les particularités communales et infra-communales ?

Oui, le PLU intercommunal dispose des mêmes outils que le PLU communal pour traduire ses orientations et les rendre opposables aux porteurs de projet : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation.

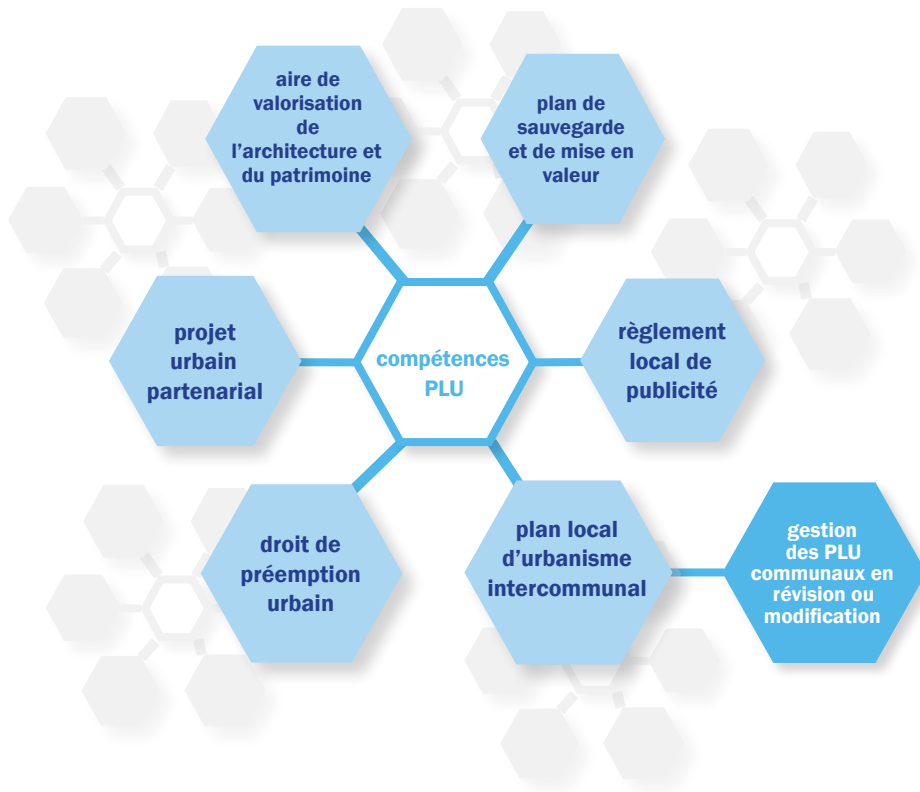
Il permet ainsi de réglementer l'évolution des sols et du bâti à toute échelle et avec la même précision que le PLU communal.

La bonne prise en compte des particularités communales et infracommunales dans un PLU intercommunale procède plus de l'efficacité du cadre de gouvernance et de la qualité de l'ingénierie mobilisée pour son élaboration que de l'outil PLU en lui-même.



avoir la compétence PLUi c'est...

> Un bouquet de compétences intégrées à la sphère intercommunale.



> Un débat annuel sur la politique d'urbanisme.

paroles d'élus



pour aller plus loin

Articles clés des textes de loi

article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales

article 136 de la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové

articles du code de l'urbanisme

article L153-12 (débat PADD)

article L153-14 et 15 (**arrêt du PLUi**)

article L. 151-3 du Code de l'urbanisme (Plans de secteur)

article L. 101-2 du Code de l'urbanisme (objectifs assignés aux collectivités en matière d'urbanisme)

Documentation technique

Le transfert de la compétence en matière de PLU, fiche technique du Ministère du logement et de l'habitat durable

Le PLU intercommunal, un outil pour dessiner son projet de territoire, Mairie-conseils, juin 2015

Sur la toile

www.logement.gouv.fr

extranet.plui.logement.gouv.fr

www.adcf.fr

www.addrn.fr

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédacteur en chef :

Anne-Sophie Bozec et Grégory Le Pouépard

Comité de rédaction : Marie Pouplet, Claude Maillère

Cartographie : Alice Loiseau

Conception graphique : Sandra Biguet

Responsable de publication :

Pierre Vionnet

Dépôt légal : 2^{ème} semestre 2025

ISSN : à déposer

Site internet : www.addrn.fr